

**N° 72187****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI****relative à des mesures macroprudentielles portant  
sur les crédits immobiliers résidentiels et portant modification de:**

- la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier;
- la loi du 1er avril 2015 portant création d'un comité du risque systémique et modifiant la loi modifiée du 23 décembre 1998 relative au statut monétaire et à la Banque centrale du Luxembourg

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS**

(13.4.2018)

**RESUME STRUCTURE**

*La Chambre des Métiers peut approuver le projet de loi sous avis quant au principe de l'introduction de mesures macro-prudentielles ayant pour but de garantir la stabilité financière du système financier national. Elle avertit cependant du fait que l'application de ces mesures ne peut constituer qu'une solution de dernier ressort, en raison de leurs incidences défavorables sur plusieurs plans.*

*De l'avis de la Chambre des Métiers, il s'agirait plutôt de résoudre le défi de l'évolution dynamique des prix sur le marché immobilier résidentiel en prenant des mesures adéquates pour augmenter l'offre de logements.*

\*

Par sa lettre du 4 décembre 2017, Monsieur le Ministre des Finances a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

\*

**1. CONSIDERATIONS GENERALES**

Le projet de loi sous avis a pour objet de compléter le dispositif législatif en matière d'outils macro-prudentiels à disposition des autorités luxembourgeoises par l'introduction de mesures pour la stabilité financière du système financier national pouvant être utilisées spécifiquement en cas d'une menace émanant d'évolutions dans le secteur immobilier.

Les mesures introduites visent la fixation de conditions pour l'octroi de crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel situés sur le territoire du Luxembourg.

En principe, la Chambre des Métiers peut souscrire à l'introduction de telles mesures macro-prudentielles supplémentaires ayant pour but de garantir la stabilité financière du système financier national. Toutefois, elle est d'avis que l'application de ces mesures ne peut constituer qu'une solution de dernier ressort, en raison de leurs incidences défavorables sur plusieurs plans.

Tout d'abord, elle considère que l'environnement socio-économique ne requiert pas l'implémentation de tels instruments à moyen terme.

Des études récentes de la Banque Centrale du Luxembourg (BCL)<sup>1</sup> montrent que le Luxembourg n'est pas confronté au phénomène d'une bulle immobilière. Même si elle constate que les prix des logements ont été caractérisés par une surévaluation modérée au cours des dernières années. En gros, l'étude de la BCL confirme que l'évolution des prix est en phase avec les fondamentaux économiques. Le prix de l'immobilier est le résultat d'un déséquilibre structurel entre l'offre qui peine à suivre la dynamique de la demande. Cette dernière est alimentée par des facteurs démographiques, des incitations fiscales et des subventions à la hausse, ainsi que par un environnement de taux d'intérêt bas.

De surcroît, le secteur financier luxembourgeois semble mieux armé contre d'éventuels chocs négatifs sur le marché immobilier résidentiel que ceux d'autres pays, alors que le ratio de solvabilité de base de catégorie 1 (Common Equity Tier 1 – CET1) a atteint au 31 décembre 2016 un niveau élevé avec 25,3 %<sup>2</sup>. Par ailleurs, toutes les banques luxembourgeoises respectaient le seuil minimal de 7% et 83 % des établissements présents au Luxembourg et présentaient un ratio CET1 supérieur à 15 %. Selon les données de l'autorité bancaire européenne, les établissements de crédit luxembourgeois occupent au 4e trimestre 2016, le cinquième rang au sein de l'Union européenne, avec un ratio CET1 de 20,6 %. Ce niveau est nettement au-delà de la moyenne de l'Union européenne de 14,2 %<sup>3</sup>.

Comme il a été précisé ci-avant, la Chambre des Métiers estime que la mise en oeuvre de ces mesures macro-prudentielles dans le domaine de l'octroi de crédits immobiliers résidentiels aurait des répercussions négatives à plusieurs égards.

Ainsi, le durcissement des conditions d'octroi de crédit toucherait directement les ménages, en ce qu'il aurait pour conséquence de réduire la demande de la population désireuse d'acquérir un logement. Ceux des ménages qui se verraient refuser un crédit immobilier auraient essentiellement deux choix.

D'une part, ils pourraient opter pour la location d'un logement au Luxembourg. Dans ce cas, il est possible que des investisseurs immobiliers se substituent aux ménages se trouvant dans l'impossibilité de financer l'acquisition d'une habitation. Or, cela aurait pour conséquence qu'au cours d'une phase transitoire nécessaire pour augmenter l'offre de logements locatifs, la pénurie de logements à prix abordables s'accroîtrait.

D'autre part, ils se décideraient pour l'achat d'un bien immobilier à moindre frais au-delà des frontières du Grand-Duché ou la location d'un tel bien.

De ce qui précède il ressort que l'application des mesures prévues par le présent projet aurait de toute façon des incidences défavorables sur le secteur de la construction.

Selon la Chambre des Métiers, le défi de l'évolution dynamique des prix sur le marché immobilier résidentiel ne peut pas être résolu par l'introduction de mesures macro-prudentielles.

Il faut plutôt prendre les mesures appropriées pour augmenter l'offre de logements.

L'évolution du prix du logement est la conséquence d'une offre qui est freinée par un manque de terrains constructibles offerts sur le marché et par de lourdes procédures administratives ; et ce face à une très forte demande de logements liée à un solde migratoire largement positif.

La Chambre des Métiers regrette par ailleurs que le projet de loi sous avis ne tient pas compte d'une nouvelle mission de la CSSF qui vient de lui être confiée par la loi du 23 décembre 2017 portant transposition de la directive 2014/17/UE et qui consiste à promouvoir des mesures encourageant l'éducation des consommateurs en matière d'emprunt responsable et de gestion de l'endettement, tout particulièrement en ce qui concerne les contrats de crédit immobilier.

\*

1 Ferreira Filipe, (2018), *Housing prices and mortgage credit in Luxembourg* (cahier d'étude n° 117), Banque centrale du Luxembourg.  
[www.bcl.lu/fr/Recherche/publications/cahiers\\_etudes/117/BCLWP117.pdf](http://www.bcl.lu/fr/Recherche/publications/cahiers_etudes/117/BCLWP117.pdf)

2 Revue de stabilité financière 2017 (2017) : Banque Centrale du Luxembourg

3 Risk Dashboard Interactive Tool (Q3 2017), European Banking Authority.  
<https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>

**2. OBSERVATIONS PARTICULIERES ET/OU  
COMMENTAIRES DES ARTICLES**

La Chambre des Métiers voudrait rendre attentifs les auteurs du projet à une erreur matérielle, en ce sens que l'article 1<sup>er</sup> se réfère aux articles 52-14bis à 52-14ter au lieu de se référer aux articles 59-14bis à 59-14ter.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 13 avril 2018

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS

